



# मध्यप्रदेश राजपत्र

## ( असाधारण )

### प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 283]

भोपाल, सोमवार, दिनांक 30 सितम्बर 2024—आश्विन 8, शक 1946

वाणिज्यिक कर विभाग

मंत्रालय वल्लभ भवन, भोपाल

क्र. F-3-4-0011-2024-Sec-02-पांच(CT)(10)

भोपाल, दिनांक 30 सितम्बर 2024

मध्यप्रदेश राज्य को लागू हुए रूप में रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) की धारा 34 की उप-धारा (3), धारा 35 की उप-धारा (2) और धारा 69 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग में लाते हुए, महानिरीक्षक पंजीयन, एतद्वारा, रजिस्ट्रीकरण नियम, 1939 में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:-

### संशोधन

उक्त नियमों में,-

(1) नियम 2 में, उप-नियम (1) में,-

(एक) खण्ड (क) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अंतःस्थापित किए जाएं, अर्थात्:-

"(कक) "आधार अधिप्रमाणन" से अभिप्रेत है, वह प्रक्रिया जिसके द्वारा आधार संख्या धारक की जनसांख्यिकीय जानकारी या बायोमेट्रिक जानकारी के साथ आधार संख्या उसके सत्यापन के लिए यूआईडीएआई के केंद्रीय पहचान डेटा संग्रह (रिपॉजिटरी) में प्रस्तुत का जाती है और ऐसा संग्रह (रिपॉजिटरी) उसके पास उपलब्ध जानकारी के आधार पर सत्यता या उसकी कमी की पुष्टि करता है तथा "हां या नहीं" प्रतिक्रिया देता है;

- (कख) "आधार ई-केवाईसी" से अभिप्रेत है, वह प्रक्रिया जिसके द्वारा आधार संख्या धारक की जनसांख्यिकीय जानकारी या बायोमेट्रिक जानकारी के साथ आधार संख्या यूआईडीएआई द्वारा निर्धारित प्रोटोकॉल के अनुसार एक ऑनलाइन इलेक्ट्रॉनिक-केवाईसी सेवा के रूप में उपलब्ध जानकारी के आधार पर आधार संख्या धारक के फोटोग्राफ के साथ जनसांख्यिकीय विवरण को सत्यापित और प्राप्त करने के लिए यूआईडीएआई के केंद्रीय पहचान डेटा संग्रह (रिपोजिटरी) में प्रस्तुत की जाती है,
- (दो) खण्ड(ग) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अंतःस्थापित किए जाएं, अर्थात्:-  
 "(ग क) "प्रमाणन प्राधिकरण नियंत्रक (सी.सी.ए.)" से अभिप्रेत है सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 (2000 का 21) के अधीन केन्द्र सरकार द्वारा नियुक्त प्रमाणन प्राधिकरण नियंत्रक;
- (ग ख) "डेटा अभिरक्षक" से अभिप्रेत है, राज्य सरकार या केंद्र सरकार के विभाग, नगरीय और ग्रामीण स्थानीय निकाय या कोई इकाई जो भूमि, स्थावर संपत्ति, भूमि या सम्पत्ति पर प्रभार, हित, अधिकार और भार, संगठनों और व्यक्तियों आदि से संबंधित जानकारी का डेटा संधारित करती है;;
- (तीन) खण्ड(घ) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अंतःस्थापित किया जाए, अर्थात्:-  
 "(घ क) "डिजिटल सिग्नेचर सर्टिफिकेट (डीएससी)" का वही अर्थ होगा जो सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 (2000 का 21) में उसके लिए समनुदेशित किया गया है;;
- (चार) खण्ड(ङ) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अंतःस्थापित किए जाएं, अर्थात्:-  
 "(ङ क) "इलेक्ट्रॉनिक मैसेजिंग" से अभिप्रेत है, ई-मेल या ऐसे इलेक्ट्रॉनिक साधनों के माध्यम से किसी संदेश का संप्रेषण, जैसा कि, समय-समय पर, महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा अनुमत किया जाए;
- (ङ ख) "ई-पंजीयन" से अभिप्रेत है, अधिनियम के अधीन दस्तावेजों का इलेक्ट्रॉनिक रूप से पंजीयन;;
- (पाँच) खण्ड(च) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड स्थापित किया जाए, अर्थात्:-  
 "(च) "इलेक्ट्रॉनिक हस्ताक्षर" का वही अर्थ होगा जो सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 (2000 का 21) में उसके लिए समनुदेशित किया गया है;;

(छह) खण्ड(फ) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अन्तःस्थापित किए जाएं, अर्थात्:-

"(फक) "यूआईडीएआई" से अभिप्रेत है, भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण और इन नियमों में प्रयुक्त कोई अन्य संबंधित शब्दों का वही अर्थ होगा जो आधार (वित्तीय और अन्य सहायिकियों, प्रसुविधाओं और सेवाओं का लक्षित परिदान) अधिनियम, 2016 (2016 का 18) में यथापरिभाषित है ;";

(फ ख) "यूनिक लैंड पार्सल आइडेंटिफिकेशन नंबर (यूएलपीआईएन)" से अभिप्रेत है, भारत सरकार के भूमि संसाधन विभाग द्वारा भूमि कि खण्ड या संपत्ति के लिए समनुदेशित विशिष्ट आईडी;";

(छः) खण्ड(ब) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड जोड़ा जाए, अर्थात् :-

(भ)" "वीडियो आधारित ग्राहक पहचान प्रक्रिया (वी-सीआईपी)" से अभिप्रेत है, पंजीयन अधिकारी द्वारा चेहरे की पहचान और ग्राहक संबंधी समुचित सावधानी से निष्पादकों के साथ सहज, सुरक्षित, लाइव, सूचित-सहमति आधारित श्रव्य-दृश्य संवाद करके या निष्पादकों द्वारा प्रस्तुत किए गए रिकॉर्डेड वीडियो का परीक्षण करके पक्षकारों की पहचान के लिए आवश्यक जानकारी प्राप्त करने एवं निष्पादकों द्वारा दी गई जानकारी की यथार्थता के अभिनिश्चय हेतु स्वतंत्र सत्यापन और दस्तावेज के पंजीयन के दौरान प्रक्रिया के ऑडिट ट्रेल को बनाए रखने के माध्यम से ग्राहक द्वारा दी गई जानकारी की सत्यता का पता लगाने के लिए महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथा विहित एक वैकल्पिक ग्राहक पहचान प्रक्रिया, जिसे पंजीयन के दौरान पंजीयन अधिकारी के समक्ष निष्पादकों के आमने-सामने व्यक्तिगत संवाद के तुल्य समझा जाएगा।

(2) नियम 3 में, उप-नियम (2) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-नियम जोड़ा जाए, अर्थात्:-

"(3) उप-नियम (1) के अधीन दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुतिकरण पर, पंजीयन अधिकारी इस पर प्रस्तुतिकरण का दिनांक, समय, स्थान और उस व्यक्ति के ब्यौरे जिसने दस्तावेज प्रस्तुत किया है, पृष्ठांकित करेगा।"

(3) नियम 6 में,-

(एक) उप नियम(1) में, शब्द "कलक्टर को " के पश्चात् शब्द " सम्पदा के माध्यम से" अन्तः स्थापित किए जाएं।

(दो) उप-नियम (4) के स्थान पर, निम्नलिखित उप-नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

"(4) कोई दस्तावेज पंजीयन अधिकारी द्वारा पंजीयन के लिए स्वीकार किया जा सकेगा, यदि सक्षम प्राधिकारी द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) की धारा 31 के अधीन कोई न्यायनिर्णयन आदेश पारित किया गया हो और ब्यौरे पंजीयन हेतु प्रस्तुत किए गए हो। "

(4) नियम 7 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

" 7. यदि प्रलेख भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) के अनुसार मूल्यानुसार शुल्क का दायी हो और कीमत या प्रतिफल धन के रूप में नहीं बताया गया हो या कि अंशतः बताया गया हो, तो उक्त अधिनियम की धारा 27 एवं धारा 64 के उपबंध उस व्यक्ति को लिखित में ज्ञात कराए जाएंगे, जिसने कि उसे प्रस्तुत किया हो तथा महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित प्रलेख पर पृष्ठांकन के माध्यम से उसे लिखित में सूचित किया जाएगा, कि यदि वह चाहे तो प्रलेख को वापस ला सकेगा और निष्पादक के हस्ताक्षर या संक्षिप्त हस्ताक्षर के अधीन वांछित विवरणों को जोड़ के इस प्रलेख को पूर्ण कर सकता है। यदि वह ऐसा करने से मना करता है, तो ऐसा मामला दस्तावेज सहित कलक्टर को प्रतिवेदित किया जाएगा एवं आगामी कार्यवाहियां स्थगित की जाएंगी।"

(5) नियम 11 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

**" 11. परिबद्ध प्रलेखों की वापसी पर प्रक्रिया .-**

(1) जब कलेक्टर के द्वारा कोई प्रलेख उसके समप्रमाणीकरण के पश्चात् पंजीयन अधिकारी को वापस किया जाए तो, उसकी प्राप्ति की सूचना, प्रस्तुतकर्ता को भेजी जाएगी, किन्तु यदि प्रस्तुतकर्ता ही निष्पादक हो तो, सूचना निष्पादक एवं दावेदार दोनों को ही जारी की जाएगी।

(2) उनकी उपस्थिति पर, अधिनियम की धारा 34 के उपबंधों को भी ध्यान में रखते हुए कार्यवाहियों उस प्रक्रम से पुनः प्रारंभ की जाएंगी जिस प्रक्रम पर वह निलंबित की गई थीं । "

(6)नियम 12 में, पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए और तत्पश्चात्, निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात्:-

" परन्तु इलेक्ट्रॉनिक रूप में प्रस्तुत किए गए दस्तावेज के संबंध में सम्पदा में यथाविहित प्रक्रिया के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।"।

(7)नियम 14 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

**" 14. पंजीयक एवं मुख्यालय उप पंजीयक का पंजीयन हेतु उनको प्रस्तुत किए गए प्रलेखों का स्वीकार करना:** अच्छे और पर्याप्त कारण, जो कि कार्यवृत्त पुस्तिका में दर्ज किए जाएं, को छोड़कर, एक पंजीयक, या मुख्यालय उप-पंजीयक, जो धारा 30 की उपधारा (1) के अधीन प्रलेखों को पंजीकृत करने के लिए सशक्त किया गया हो, पंजीयन हेतु उसे प्रस्तुत उन सभी प्रलेखों को स्वीकृत करेगा जो कि किसी उप-पंजीयक जो कि उसके अधीन है, द्वारा पंजीकृत किए जाने चाहिए तथा व्यक्ति को यह निर्देश नहीं देगा कि वह उप-पंजीयक को प्रस्तुत करे, परंतु ऐसे प्रलेख प्रस्तुत करने वाले

प्रत्येक व्यक्ति की किसी पंजीयक या मुख्यालय उप-पंजीयक द्वारा पंजीयन कराने हेतु अतिरिक्त शुल्क की तत्काल सूचना दी जाएगी। तथापि जहां पंजीयन के लिए प्रस्तुत प्रलेख वसीयत या गोद लेने का अधिकार पत्र हो या जहां कि वह इस प्रकार के अन्तरण से संबंधित है, जिसमें कि उप-पंजीयक हितबद्ध हो, या इस प्रकार कि भाषा में लिखा गया हो, जिसको उप-पंजीयक न समझता हो तथा इलेक्ट्रॉनिक रूप में प्रस्तुत दस्तावेज हो, वहां अधिनियम की धारा 30 की उपधारा (1) के अधीन कार्रवाई करने वाला जिला पंजीयक या मुख्यालय का उप-पंजीयक या सायबर पंजीयक कार्यालय में पदस्थ उप पंजीयक, इस प्रकार के प्रलेख को बिना कोई अतिरिक्त शुल्क प्रभारित किए पंजीयन करने हेतु स्वीकार करेगा।"।

(8) नियम 15क में,-

(एक) खण्ड (क) में, शब्द "हस्ताक्षर करने व अंगूठे का निशान लगाने जैसी" के स्थान पर, शब्द "सम्पदा में विहित किए गए अनुसार," स्थापित किए जाएं।

(दो) खण्ड(ख) में शब्द "प्रोटेस्ट एवं बैंक चार्जेंस के अंतर्गत" विलोपित किए जाएं।

(9) नियम 16 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

**"16. प्रस्तुत करने की समय-सीमा.-**

(1) पंजीयन अधिकारी यह भी सुनिश्चित करेगा कि क्या प्रलेख अधिनियम की धारा 23, 23-क, 24 और 26 के अधीन विहित अवधि में प्रस्तुत किया गया है और यदि प्रलेख अधिनियम की धारा 23, 23-क या 24 के अधीन विहित अवधि के पश्चात् प्रस्तुत किया गया हो, तो पंजीयन अधिकारी निष्पादकों को विलम्ब की अवधि के आधार पर, नियमानुसार विलम्ब के लिए देय जुर्माने तथा उस अंतिम तिथि के बारे में सूचित करेगा जिस तक जुर्माने के भुगतान के साथ दस्तावेज रजिस्ट्रीकृत किया जा सकता है।

(2) यदि निष्पादक अपेक्षित जुर्माना विहित समय-सीमा में भुगतान कर देते हैं, तो पंजीयन अधिकारी अधिनियम के उपबंधों के अनुसार प्रलेख के पंजीयन की कार्यवाही करेंगे अथवा पंजीयन से इंकार करेंगे, यदि अधिनियम के अधीन अनुज्ञेय अधिकतम समयावधि में जुर्माने का भुगतान नहीं किया जाता है।"।

(10) नियम 18 में, उप-नियम (2) के स्थान पर, निम्नलिखित उप-नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

"(2) इस नियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण हेतु प्रस्तुत प्रत्येक दस्तावेज के साथ, भूमि के मामले में, मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्रमांक 20 सन् 1959) की धारा 107 के अधीन तैयार किए गए नक्शे (रेखाचित्र) की प्रति एवं उक्त संहिता के उपबंधों के अधीन तैयार किया गए पूर्व-नामान्तरण रेखाचित्र की प्रति संलग्न की जाएगी या भवन के मामले में, यथा स्थिति नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी अथवा नगरीय निकाय के द्वारा अनुमोदित ले-आउट प्लान एवं बिल्डिंग प्लान की प्रति या उक्त के अनुपलब्ध होने की दशा में सम्पत्ति का स्वप्रमाणित रेखाचित्र संलग्न किया जाएगा।"।

(11) नियम 19 में,-

(एक) खण्ड (ड) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

"(ड) कोई दस्तावेज, परिशिष्ट-ग के प्ररूप 8 में उल्लिखित इस स्वप्रमाणित प्रमाणपत्र के साथ यह प्रमाणित करते हुए प्रस्तुत नहीं किया गया है कि संपत्ति के विवरण सत्य हैं ;";

(दो) खण्ड (ठ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

"(ठ) किसी स्थावर संपत्ति के विक्रय अथवा क्रय से सम्बन्धित ऐसा दस्तावेज, जिसमें आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के अधीन यथा

अपेक्षित विक्रेता एवं क्रेता का आयकर विभाग द्वारा जारी स्थायी खाता क्रमांक अंतर्विष्ट न हों अथवा प्ररूप 60 या 61 संलग्न न हों;"

(तीन) खण्ड (ड) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

"(ड) कृषि भूमि से सम्बन्धित कोई ऐसा दस्तावेज, जिसका अधिनियम की धारा 17 के उपबंधों के अधीन पंजीकृत किया जाना अपेक्षित हो, जो मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्र. 20 सन् 1959) के उपबंधों के अधीन यथा अपेक्षित भू-अधिकार एवं ऋण पुस्तिका के साथ प्रस्तुत नहीं किया गया हो या इसका क्रमांक दस्तावेज में उल्लिखित नहीं किया गया हो;"

(चार) खण्ड (ण) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

"(ण) बाजार मूल्य अनुसार स्टाम्प शुल्क से प्रभार्य स्थावर संपत्ति का कोई निर्वसीयती दस्तावेज, जिसके साथ आशयित संपत्ति की पहचान के प्रयोजन से उसके कम से कम तीन विभिन्न कोणों से सम्पदा अथवा महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा विहित किसी इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया के माध्यम से लिए गए तीन छायाचित्र अंतर्विष्ट न हों;"

(पाँच) खण्ड (थ) में -

(क) शब्द "फोटो प्रतियों" के स्थान पर, शब्द "प्रतियों" स्थापित किया जाए।

(ख) खण्ड (थ) में, पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए और तदुपरांत निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात् :-

"परन्तु जहां निष्पादक, दावेदार एवं साक्षी स्वयं को यूआईडीएआई की आधार अधिप्रमाणन प्रक्रिया के माध्यम से अभिप्रमाणित करते हैं, वहां उपरोक्त दस्तावेजों की प्रतियां प्रस्तुत करना अनिवार्य नहीं होगा;"



(छह) खण्ड (ध) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

"(ध) कोई दस्तावेज, जो विक्रय अथवा पट्टा विलेख है, जिसमें निष्पादक या दावेदार भवन निर्माता है, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, भवनों अथवा उनके किसी भाग के विक्रय या उन्हें पट्टे पर देने के लिए माल एवं सेवा कर अधिनियम, 2017 (2017 का 12) के अधीन यथा अपेक्षित माल एवं सेवा कर पहचान संख्या (जीएसटीआईएन) का उल्लेख नहीं करता है, और भू-सम्पदा परियोजना के मामलों में, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) के उपबंधों के अधीन पंजीयन अपेक्षित होने की दशा में, दस्तावेज में मध्यप्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के अधीन प्रदत्त पंजीयन क्रमांक का उल्लेख न हो ; ";

(सात) खण्ड (भ) में, उपखण्ड (छह) के स्थान पर, निम्नलिखित उपखण्ड से स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

"(छह) सम्पत्ति के ग्रामीण आबादी में स्थित होने की दशा में, पंचायत सचिव द्वारा जारी आबादी भूमि होने का प्रमाण पत्र या मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (क्र. 20 सन् 1959) के अधीन तैयार भू-अभिलेख के अनुसार भूखण्ड पहचान क्रमांक:

"परन्तु जहां सम्पत्ति के विवरण "डेटा अभिरक्षक" से इलेक्ट्रॉनिक रूप में सम्पदा के माध्यम से ग्रहण किए जाते हैं, वहां उपरोक्त दस्तावेज प्रस्तुत करना अनिवार्य नहीं होगा।"।

(12) नियम 19 के पश्चात् निम्नलिखित नियम जोड़ा जाए, अर्थात्:-

" 19क. वीसीआईपी के माध्यम से प्रस्तुत दस्तावेजों की वापसी: इन नियमों के अधीन दस्तावेज वापसी के आधारों के अतिरिक्त, पंजीयन अधिकारी वीडियो आधारित ग्राहक पहचान प्रक्रिया के माध्यम से प्रस्तुत किसी दस्तावेज को वापस कर सकेगा यदि वह पाता है कि पक्षकारों की पहचान उसके संतोषप्रद रूप में स्थापित नहीं की जा सकती है।"।

(13) नियम 20 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

"20. (1) उपरोक्त नियम 19 एवं 19क में निर्दिष्ट मामलों में प्रलेख पर परिशिष्ट-क के प्ररूप 2 में यथा उल्लिखित पृष्ठांकन किया जाएगा ।

(2) इन नियमों के अंतर्गत लौटाया गया दस्तावेज आवश्यक संशोधन या सुधार, यदि कोई हो, करने के उपरांत, दस्तावेज की इसकी वापसी के 30 दिवस की अवधि के भीतर पुनः पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया जाएगा।"।

(14) नियम 21 का लोप किया जाए।

(15) नियम 26 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

" 26. पहचान की विधि - पंजीयन अधिकारी उन व्यक्तियों की पहचान हेतु जिन्हें वह पहले से नहीं जानता है तथा जो उसके समक्ष रजिस्ट्रीकरण हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों के संबंध में अथवा अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत मुख्तारनामे के प्रमाणीकरण के लिए इन नियमों के अधीन विहित किसी भी रीति में उसके समक्ष उपस्थित होते हैं, व्यक्तिगत रूप से जांच करेगा और वह ऐसे व्यक्तियों की पहचान के लिए साक्षियों की साक्ष्य की अपेक्षा भी करेगा:

परन्तु जहां व्यक्ति की पहचान यू.आई.डी.ए.आई. की आधार अधिप्रमाणन सेवा का उपयोग करते हुए स्थापित होती है, वहां पहचान के लिए साक्षियों के साक्ष्य की आवश्यकता नहीं होगी।"।

(16) नियम 26 के पश्चात्, निम्नलिखित नियम अन्तःस्थापित किया जाए, अर्थात्:-

"26क. पंजीयन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत करने वाला कोई व्यक्ति यू.आई.डी.ए.आई. की आधार ई-केवाईसी सेवा तथा सी.सी.ए. द्वारा विहित ई-हस्ताक्षर सेवा का उपयोग अधिनियम की धारा 32-क के अधीन छायाचित्र, अंगुष्ठ-चिन्ह एवं हस्ताक्षर की अपेक्षा की पूर्ति हेतु इन नियमों के अनुसार कर सकेगा।"।

(17) नियम 32 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया, जाए अर्थात्:-

**"32. पंजीयन के प्रमाण पत्र का अभिलेखन करने का प्ररूप एवं रीति.-**

- (1) सम्पदा के माध्यम से पंजीकृत होने वाले दस्तावेजों के लिए, पंजीयन अधिकारी इस पर इलेक्ट्रॉनिक प्रक्रिया के माध्यम से परिशिष्ट-क के प्ररूप-7 में उल्लिखित पंजीयन प्रमाण-पत्र दर्ज करेगा।
- (2) जिन दस्तावेजों का पंजीयन अगस्त, 2015 के प्रथम दिवस के पूर्व प्रारम्भ कर दिया गया था, किन्तु पंजीयन लंबित है, उनके संबंध में पंजीयन अधिकारी उन पर परिशिष्ट-क के प्ररूप-7 में उल्लिखित पंजीयन प्रमाण-पत्र पंजीयन अधिकारी की पदमुद्रा एवं हस्ताक्षर सहित दर्ज करेगा और उन पर वह दिनांक भी दर्ज की जाएगी, जिस दिन वह लिखा गया था, अर्थात् वह दिन जिसको कि पंजीयन पूर्ण हुआ।"

(18) नियम 33 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

**"33. शुल्क एवं अर्थदण्ड उद्गृहण करने का समय.-** किसी दस्तावेज के पंजीयन हेतु उद्गृहणीय शुल्क की गणना सम्पदा में की जाएगी तथा इसका भुगतान पंजीयन हेतु दस्तावेज के प्रस्तुतिकरण पर किया जाएगा।"

(19) नियम 34 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

**"34. पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात् जब पंजीयन से इन्कार कर दिया गया हो तब इन्कार का आदेश उसके कारणों सहित पंजीयन अधिकारी द्वारा पुस्तिका- 2 (परिशिष्ट-ख के प्ररूप 2) में दर्ज किया जाएगा। प्रलेख पर, केवल शब्द "पंजीयन से की इन्कार" के साथ पंजीयन अधिकारी के हस्ताक्षर और दिनांक तथा उसके कार्यालयीन पद का पृष्ठांकन किया जाएगा।"**

(20) नियम 35 में, खण्ड (ण) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड जोड़े जाएं, अर्थात्:-

- "(त) यदि सम्पदा के माध्यम से लिया गया छायाचित्र प्रणाली के माध्यम से पहचान की गई संपत्ति के अनुरूप नहीं है;
- (थ) यदि संव्यवहार के पक्षकारों के अभिप्रमाणक प्रणाली जैसे यूआईडीएआई आदि से प्राप्त छायाचित्र और सम्पदा के माध्यम से लिए गए छायाचित्र एक दूसरे के अनुरूप नहीं हैं।"

(21) नियम 38 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

**"38. यदि पंजीयक लिखत के पंजीयन का निर्देश देता है तो आदेश की एक प्रति अनावश्यक विलम्ब के बिना संबंधित उप-पंजीयक को भेजी जाएगी।"**

(22) नियम 39 का लोप किया जाए।

- (23) नियम 40 में, नोट का लोप किया जाए ।
- (24) नियम 43 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-  
**"43. पंजीयक का आदेश किसी अपील पर आदेश की रीति में दर्ज और संप्रेषित किया जाएगा।"**
- (25) नियम 46 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात्:-  
**"46. दस्तावेज के पंजीयन उपरांत इलेक्ट्रॉनिक रूप में पंजीकृत दस्तावेज का प्रदाय संबंधित पक्षकार को तुरन्त कर दिया जाएगा।"**
- (26) नियम 46क एवं 48 का लोप किए जाए ।
- (27) नियम 49 में, अंत में पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए और तत्पश्चात निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात्:-  
**"परन्तु इस नियम के अधीन दस्तावेजों की ऑनलाइन प्रस्तुति महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा विहित प्रक्रिया के अनुसार की जाएगी।"**
- (28) नियम 50 का लोप किया जाए ।
- (29) नियम 53 में, पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए और तत्पश्चात निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात्:-  
**"परन्तु जहां दस्तावेजों की ई-फाइलिंग की जाती है, वहां ज्ञापन पर प्रेषक अधिकारी का नाम, उसका पदनाम, कार्यालय और हस्ताक्षर होंगे और ऐसा महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा विहित प्रक्रिया के अनुसार किया जाएगा।"**
- (30) नियम 61 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात् :-  
**"61. अन्य पंजीकृत दस्तावेज के द्वारा पंजीकृत दस्तावेज का निरस्तीकरण अथवा संशोधन, -**  
 (1) जब निष्पादक किसी पंजीकृत दस्तावेज को निरस्त अथवा संशोधित करना चाहते हैं, तो वे निरस्तीकरण अथवा किए जाने वाले संशोधन संबंधी विवरण एवं जिस दस्तावेज को उपांतरित या निरस्त किया जा रहा है उसके विवरण को समाविष्ट करने वाला नया दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करेंगे।  
 (2) दस्तावेज के पंजीयन उपरांत पंजीयन अधिकारी उस दस्तावेज पर जिसमें संशोधन किया गया है अथवा जिसका निरस्तीकरण किया गया है, तदाशय का पृष्ठांकन करेंगे।"

(31) नियम 63 में, अंत में पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए और तदुपरांत निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात्:-

"परन्तु इलेक्ट्रॉनिक रूप से पंजीकृत दस्तावेजों के लिए, सम्पदा में महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित किस प्रक्रिया का पालन किया जाएगा।"

(32) नियम 64 में, पूर्ण विराम के स्थान पर, कॉलन स्थापित किया जाए और तदुपरांत निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाए, अर्थात्:-

"परन्तु इलेक्ट्रॉनिक रूप से पंजीकृत दस्तावेजों के लिए, सम्पदा में महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथा विहित प्रक्रिया का पालन किया जाएगा।"

(33) नियम 91 के पश्चात्, निम्नलिखित नियम को जोड़ा जाए, अर्थात्:-

**"91क. अभिलेखों का इलेक्ट्रॉनिक रूप में संरक्षण.-**

(1) नियम 91 में उल्लिखित अभिलेख को महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथा विहित रीति में इलेक्ट्रॉनिक रूप में भी परिवर्तित एवं संरक्षित किया जा सकेगा।

(2) इन दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियां आवेदन पर प्रदान की जा सकेगी और इस प्रयोजन के लिए, इन अभिलेखों को भौतिक कार्यालयीन अभिलेख से जारी प्रमाणित प्रतियों के समान माना जाएगा:

परन्तु जहां कोई आवेदक, जिसे इस नियम के अधीन प्रमाणित प्रति जारी की गई है, भौतिक कार्यालयीन अभिलेख से प्रमाणित प्रति प्राप्त करना चाहता है, तो जहां कहीं भी उपलब्ध हों वह आवेदक को उस शुल्क के भुगतान पर, जो शासन द्वारा निर्धारित की जाए, उपलब्ध कराई जाएगी।"

(34) नियम 146 के पश्चात्, भाग-तीन एवं उसके अधीन नियमों को जोड़ा जाए, अर्थात्:-

### **"भाग तीन**

**इलेक्ट्रॉनिक पहचान सत्यापन और दस्तावेजों के इलेक्ट्रॉनिक पंजीयन के लिए उपबंध**

147. दस्तावेजों के पंजीयन के प्रयोजनों के लिए आधार अधिप्रमाणन या आधार ई-केवाईसी सेवाओं या महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा विहित किसी अन्य प्रक्रिया की रीतिमान्यता.-

- (1) अधिनियम की धारा 32 के अधीन पंजीयन के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने वाला या धारा 34 के प्रयोजनों के लिए पंजीयन अधिकारी के समक्ष उपस्थित होने वाला कोई व्यक्ति या अधिनियम की धारा 35 की उपधारा (2) के अनुसार जिसकी जांच की जा रही है, वह आधार अधिप्रमाणन या इन नियमों के अनुसार, अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अधीन अपेक्षाओं की पूर्ति करने के लिए आधार ई-केवाईसी सेवाएं या महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा विहित कोई अन्य रीति का उपयोग कर सकेगा।
- (2) जहां दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्तियों द्वारा आधार अधिप्रमाणन या आधार ई-केवाईसी के विकल्प का उपयोग किया जाए, वहां पंजीयन अधिकारी द्वारा निम्नलिखित प्रक्रिया अपनाई जाएगी, अर्थात्:-
  - (क) यूआईडीएआई द्वारा विहित प्रक्रिया के आधार पर अभिप्रमाणीकरण या ई-केवाईसी, किया जाएगा और प्राप्त प्रत्युत्तर को सम्पदा में इलेक्ट्रॉनिक रूप से दर्ज किया जाएगा और दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्तियों के साथ साझा किया जाएगा;
  - (ख) प्राप्त प्रत्युत्तर के आधार पर पंजीयन अधिकारी निर्णय लेगा कि क्या अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अधीन अपेक्षाओं की पूर्ति की गई है और दस्तावेज के पंजीयन पर निर्णय लेने के लिए आगे बढ़ेगा;
- (3) इन नियमों के प्रयोजन के लिए, यह माना जाएगा कि आधार अधिप्रमाणन सेवा या आधार ई-केवाईसी सेवा या महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित किसी अन्य प्रक्रिया के माध्यम से जनित जानकारी को धारा 34 की उपधारा (3) के खंड (ख) के साथ पठित धारा 32-क के अधीन दस्तावेज पर फोटोग्राफ, अंगूठे का निशान, हस्ताक्षर लेने और निष्पादक की पहचान की अपेक्षाओं को पूर्ति माना जाएगा।
- (4) यदि इन नियमों में निर्धारित प्रक्रिया अपनाई जाती है तो साक्षियों के परीक्षण के माध्यम से किसी व्यक्ति की पहचान स्थापित करना आवश्यक नहीं होगा।

#### 148. दस्तावेजों के पंजीयन की रीति.-

- (1) सम्पदा के माध्यम से पंजीयन के लिए दस्तावेज प्रस्तुत होने के पश्चात्, उसे निम्नलिखित में से किसी रीति द्वारा पंजीकृत किया जा सकेगा:-
  - (क) कार्यालय उपस्थिति आधारित रीति;
  - (ख) संवादात्मक वी.सी.आई.पी. रीति; और
  - (ग) गैर- संवादात्मक वी.सी.आई.पी. रीति।

- (2) राज्य सरकार उन विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों को अधिसूचित करेगी जिन्हें पंजीयन की विभिन्न रीतियों के माध्यम से पंजीकृत किया जा सकेगा।

#### 149. पंजीयन की कार्यालय उपस्थिति आधारित प्रक्रिया.-

- (1) सम्पदा के माध्यम से पंजीयन के लिए दस्तावेज प्रस्तुत होने के पश्चात्, संबंधित दस्तावेज प्रस्तुतकर्ता व्यक्ति निर्दिष्ट समय और दिनांक पर पंजीयन अधिकारी के समक्ष उपस्थित होंगे।
- (2) पंजीयन अधिकारी इन नियमों के अधीन उपबंधित किए गए अनुसार व्यक्तियों की पहचान को सत्यापित करने के लिए अग्रसर होगा, जांच करेगा कि क्या दस्तावेज पंजीयन की अपेक्षाओं को पूरा करता है और,-
  - (क) दस्तावेज पंजीकृत करेगा और महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित रीति से संबंधित पक्षकार को पंजीकृत दस्तावेज की एक इलेक्ट्रॉनिक प्रति तत्काल प्रदान कर सकेगा;
  - (ख) यदि दस्तावेज इन नियमों के अधीन दी गई अपेक्षाओं को पूरा नहीं करता है, तो दस्तावेज को यथास्थिति परिबद्ध या वापस कर सकेगा अथवा पंजीयन से इनकार करेगा और संबंधित पक्षकारों को तत्काल लिए गए विनिश्चय के बारे में महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित रीति में सूचित कर सकेगा।

#### 150. पंजीयन की संवादात्मक वीसीआईपी रीति के लिए प्रक्रिया.-

- (1) संपदा के माध्यम से पंजीयन के लिए दस्तावेज प्रस्तुत होने के पश्चात्, संबंधित दस्तावेज प्रस्तुतकर्ता व्यक्ति निर्दिष्ट दिनांक और समय पर सम्पदा में प्रावधानित वीसीआईपी प्रक्रिया के माध्यम से पंजीयन अधिकारी के समक्ष उपस्थित होंगे।
- (2) पंजीयन अधिकारी सम्पदा में यूआईडीआई के आधार अधिप्रमाणन और वीसीआईपी प्रक्रिया के माध्यम से व्यक्तियों की पहचान को सत्यापित करने के लिए अग्रसर होगा, जांच करेगा कि क्या दस्तावेज पंजीयन की अपेक्षा को पूरा करता है और,-
  - (क) दस्तावेज पंजीकृत करेगा और महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित रीति में संबंधित पक्षकारों को पंजीकृत दस्तावेज की एक इलेक्ट्रॉनिक प्रति तत्काल प्रदान कर सकेगा।

- (ख) यदि दस्तावेज इन नियमों के अधीन दी गई अपेक्षाओं को पूरा नहीं करता है, तो दस्तावेज को यथास्थिति परिबद्ध या वापस कर सकेगा अथवा पंजीयन से इनकार कर सकेगा और लिए गए निर्णय के बारे में महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित रीति में संबंधित पक्षकारों को तत्काल सूचित कर सकेगा:

परन्तु जहां पंजीयन अधिकारी वीसीआईपी प्रक्रिया के माध्यम से पंजीयन के लिए अपेक्षित ब्यौरों का सत्यापन करने और व्यक्ति की पहचान स्थापित करने में असमर्थ है, तो वह व्यक्तियों को किसी अन्य वीसीआईपी सत्र के लिए उपस्थित होने या कार्यालय उपस्थिति आधारित रीति के माध्यम से दस्तावेज पंजीकृत करने का निर्देश देगा तथा पंजीयन अधिकारी के समक्ष उनकी उपस्थिति पर वह इन नियमों के अंतर्गत दस्तावेज के पंजीयन पर निर्णय लेने के लिए अग्रसर होगा जैसा कि महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा विहित किया जाए।

- (3) इस नियम के अधीन दस्तावेजों के पंजीयन के प्रयोजन से:-
- (क) प्रत्येक पक्षकार अन्य पक्षकारों के प्रतिसत्यापन के लिए उत्तरदायी होगा और यह माना जाएगा कि पक्षकार एक-दूसरे को जानते हैं और उन्होंने पुष्टि की है कि प्रत्येक पक्षकार के पास दस्तावेज निष्पादित करने का विधिमान्य प्राधिकार और अधिकार है;
- (ख) पक्षकारों द्वारा दस्तावेज पर इलेक्ट्रॉनिक हस्ताक्षर करने से दस्तावेज के निष्पादन, स्वीकृति एवं मान्य किए गए की अपेक्षाएं पूरी होंगी।

### 151. पंजीयन की गैर- संवादात्मक वीसीआईपी रीति के लिए प्रक्रिया.-

- (1) सम्पदा के माध्यम से पंजीयन के लिए दस्तावेज प्रस्तुत होने के पश्चात्, प्रस्तुतकर्ता व्यक्तियों को पहले वीसीआईपी प्रक्रिया से गुजरना होगा और एक वीडियो रिकॉर्ड करना होगा, जिसमें वे महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित, सम्पदा में उपबंधित प्रक्रिया के माध्यम से दस्तावेजों के निष्पादन को स्वीकार करेंगे।
- (2) दस्तावेज की ऐसी प्रस्तुति पर, इसे किसी पंजीयन अधिकारी को समनुदेशित किया जाएगा जो वीडियो का विवरण देखेगा कि सम्पदा की वीसीआईपी प्रक्रिया तथा यूआईडीएआई की आधार आधारित अभिप्रमाणीकरण प्रक्रिया या महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा विहित किसी अन्य प्रक्रिया के आधार पर पक्षकारों की पहचान समुचित रूप से स्थापित की गई है और उनके द्वारा



दस्तावेज के निष्पादन की अभिस्वीकृति दी गयी है, यह सुनिश्चित करेगा कि क्या दस्तावेज पंजीयन की अपेक्षाओं को पूरा करता है और,-

(क) दस्तावेज पंजीकृत करेगा और महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित रीति में संबंधित पक्षकारों को पंजीकृत दस्तावेज की एक इलेक्ट्रॉनिक प्रति तत्काल प्रदान करेगा।

(ख) यदि दस्तावेज इन नियमों के अधीन की गई अपेक्षाओं को पूर्ति नहीं करता है, तो दस्तावेज को यथास्थिति परिबद्ध या वापस कर सकेगा अथवा पंजीयन से इनकार कर सकेगा और संबंधित पक्षकारों को लिए गए निर्णय के बारे में महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा यथाविहित रीति में तत्काल सूचित करेगा:

परन्तु जहां पंजीयन अधिकारी इस उप-नियम के अंतर्गत प्रस्तुत वीडियो से विवरण सत्यापित करने में असमर्थ है, तो वह व्यक्तियों को कार्यालय उपस्थिति या संवादात्मक वीसीआईपी आधारित रीति के माध्यम से दस्तावेज पंजीयन कराने हेतु निर्देशित कर सकेगा और पंजीयन अधिकारी के समक्ष उनकी उपस्थिति पर, वह इन नियमों के अंतर्गत दस्तावेज के पंजीयन पर निर्णय लेने के लिए अग्रसर होगा।

(3) पंजीयन हेतु दस्तावेजों का प्रस्तुतीकरण किसी भी दिन एवं समय पर किया जा सकेगा परन्तु पंजीयन अधिकारी द्वारा दस्तावेजों का परीक्षण एवं पंजीयन पर विनिश्चय पंजीयन कार्यालय की कार्यावधि के दौरान किया जा सकेगा:

परन्तु पंजीयन अधिकारी इस रीति के अधीन दस्तावेज को पंजीकृत करने पर निर्णय अधिमानतः उसी दिन तथा उसकी प्रस्तुत दिनांक के दो कार्य दिवसों से अनधिक में लेगा।

(4) इस नियम के दस्तावेजों के पंजीयन के प्रयोजन से,-

(क) प्रत्येक पक्षकार अन्य पक्षकारों के प्रतिसत्यापन के लिए उत्तरदायी होगा और यह माना जाएगा कि पक्षकार एक-दूसरे को जानते हैं और उन्होंने पुष्टि की है कि प्रत्येक पक्षकार के पास दस्तावेज निष्पादित करने का विधिमान्य प्राधिकार और अधिकार है।

(ख) पक्षकारों द्वारा दस्तावेज पर इलेक्ट्रॉनिक हस्ताक्षर करने से दस्तावेज के निष्पादन, स्वीकृति एवं मान्य किए जाने की अपेक्षाएं पूरी होंगी।

**152. साइबर पंजीयन कार्यालय.-** राज्य सरकार पंजीयन कार्यालय के रूप में कार्य करने के लिए एक साइबर पंजीयन कार्यालय की स्थापना अधिसूचित कर सकेगी, और यह भी,-

- (क) उक्त कार्यालय में पंजीयक एवं उप पंजीयक को पदस्थ कर सकेगी और उन्हें जिलों और उप-जिलों का प्रभार सौंप सकेगी जैसा कि अधिसूचित किया जाए;
- (ख) कार्यालय में पदस्थ अधिकारियों द्वारा पंजीकृत किए जाने वाले दस्तावेजों के प्रकार और दस्तावेजों के पंजीयन की रीतियों को अधिसूचित कर सकेगी;
- (ग) इन कार्यालयों के सुचारू संचालन को समर्थ बनाने हेतु निदेश जारी कर सकेगी।"।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
वंदना शर्मा, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 30 सितम्बर 2024

क्र. F-3-4-0014-2024-Sec-02-पांच(CT)(10).-भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस आशय की अधिसूचना क्रमांक F-3-4-0011-2024-Sec-02-पांच(CT)(10), दिनांक 30 सितम्बर 2024 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
वंदना शर्मा, उपसचिव.

No. F-3-4-0011-2024-Sec-02-V(CT)(10)

Bhopal the 30<sup>th</sup> September 2024

In exercise of the powers conferred by sub-section (3) of section 34, sub-section (2) of section 35 and sub-section (1) of section 69 of the Registration Act, 1908 (16 of 1908), in its application to the State of Madhya Pradesh, the Inspector General of Registration, hereby, makes the following amendments in the Registration Rules, 1939, namely :-

### AMENDMENTS

In the said rules,-

(1) in rule 2, in sub-rule (1),-

(i) after clause (a), the following clauses shall be inserted, namely :-

"(aa) '**Aadhaar authentication**' means the process by which an Aadhaar number along with the demographic information or biometric information of an Aadhaar number holder is submitted to the Central Identities Data Repository of UIDAI, for its verification and such repository verifies the correctness, or the lack thereof, on the basis of the information available with it and returns a "Yes or No" response;

(ab) '**Aadhaar e-KYC**' means the process by which an Aadhaar number along with the demographic information or biometric information of a Aadhaar number holder is submitted to the Central

Identities Data Repository of UIDAI to verify and fetch the demographic details along with the photograph of the Aadhaar number holder on the basis of the information available with it serving as an online electronic KYC service as per protocol prescribed by UIDAI;";

- (ii) after clause (c), the following clauses shall be inserted, namely :-

"(ca) **'Controller of Certifying Authorities (CCA)'** means Controller of Certifying Authorities appointed by the Central Government under the Information Technology Act, 2000 (21 of 2000);

(cb) **'Data Custodian'** means the department of State Government or Central Government, urban and rural local bodies or any entity which maintains data related to land, immovable properties, charges, interest, rights and encumbrances on land and property, information related to organizations and individuals etc;";

- (iii) after clause (d), the following clause shall be inserted, namely :-

"(da) **'Digital Signature Certificate (DSC)'** shall have the same meaning as assigned to it in the Information Technology Act, 2000 (21 of 2000);";

- (iv) after clause (e), the following clauses shall be inserted, namely :-

"(ea) **'electronic messaging'** means delivering a message through e-mail or such electronic means,

- as may be permitted by the Inspector General of Registration, from time to time;
- (eb) **‘e-Registration’** means electronic registration of documents under the Act;";
- (v) for clause (f), the following clause shall be substituted, namely :-
- "(f) **‘Electronic Signature’** shall have the same meaning as assigned to it in the Information Technology Act, 2000 (21 of 2000);";
- (vi) after clause (v), the following clauses shall be inserted, namely :-
- "(va) **‘UIDAI’** means the Unique Identification Authority of India and any other related terms used in these rules shall have the same meaning as defined under the Aadhaar (Targeted Delivery of Financial and Other Subsidies Benefits and Services) Act, 2016 (18 of 2016);";
- (vb) **‘Unique Land Parcel Identification Number (ULPIN)’** means the unique ID assigned for a land parcel or property by the Department of Land Resources, Government of India;";
- (vii) after clause (w), the following clause shall be added, namely :-
- "(x) **‘Video based Customer Identification Process (V-CIP)’** means an alternate method of customer identification as prescribed by the Inspector General of Registration with facial recognition and customer due diligence by the Registering Officer

7 by either undertaking seamless, secure, live, informed-consent based audio-visual interaction with the executants or examination of recorded video submitted by the executants to obtain information for identification of the parties and to ascertain the veracity of the information furnished by the executants, through independent verification and maintaining audit trail of the process during registration of a document and shall be treated on at par with face-to-face interaction of the Registering Officer and the executants during registration."

(2) in rule 3, after sub-rule (2), the following sub-rule shall be added, namely:-

"(3) On presentation of a document for registration under sub-rule (1), the Registering Officer shall endorse on it, the date, time, place of presentation and the details of the person who presented the document."

(3) in rule 6,-

(i) in sub-rule (1), after the word "Collector", the words "through SAMPADA" shall be inserted;

(ii) for sub-rule (4), the following sub-rule shall be substituted, namely:-

"(4) A document may be accepted for registration by the Registering Officer, if an adjudication order under section 31 of the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) has been passed by the competent

authority and details are presented for registration."

(4) for rule 7, the following rule shall be substituted, namely :-

**"7.** If the document is liable to ad valorem duty, under the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) and the value or consideration is either not stated in money or only partly so stated, the provisions of sections 27 and 64 of the said Act shall be made known to the persons who presented it and he shall be informed in writing by an endorsement on the document as prescribed by the Inspector General of Registration, that he may, if he chooses, withdraw and complete the document by the addition of the required particulars, under the signature or initials of the executant. If he declines to do so, the matter shall be reported to the Collector along with the document and further proceedings shall be stayed."

(5) for rule 11, the following rule shall be substituted, namely :-

**"11. Procedure on return of impounded documents.-**

(1) When a document is returned by the Collector to the Registering Officer after validation, a notice of its receipt shall be sent to the presenter, but if the presenter happens to be the executant, notices shall be issued to both the executant and the claimant.

(2) On their appearance, the proceedings shall be resumed at the stage at which they were suspended, due regard being had to the provisions of section 34 of the Act."

- (6) in rule 12, for the full stop, the colon shall be substituted and thereafter, the following proviso shall be added, namely :-

"Provided that the document presented electronically shall be processed as prescribed in SAMPADA."

- (7) for rule 14, the following rule shall be substituted, namely :-

**"14. Registrars and Headquarter Sub-Registrars to accept all documents presented to them for registration.-**

Except for good and sufficient reasons to be recorded in the minute book, a Registrar, or a Headquarter Sub-Registrar empowered to register documents under sub-section (1) of section 30 of the Act shall accept all documents, which might be registered by any Sub-Registrar subordinate to him, presented to him for registration and shall not direct persons to resort to Sub-Registrar, but every person presenting such a document shall at once be informed of the extra or additional fee payable for registration by a Registrar or Sub-Registrar of Headquarter. Where, however, the document presented for registration is will or authority to adopt or where it relates to a transaction in which the Sub-Registrar is interested, or where it is written in a language with which the Sub-Registrar is not acquainted and electronically presented document, the Registrar or Sub-Registrar of Headquarter acting under sub-section (1) of section 30 of the Act or Sub-Registrar posted in a Cyber Registration Office shall accept such document for registration without charging the extra or additional fee otherwise payable."



(8) in rule 15A,-

(i) in clause (a), for the words "such as signing and putting thumb impression etc.", the words "as prescribed in SAMPADA" shall be substituted.

(ii) in clause (b), the words "Protest and Bank Charges under" shall be omitted.

(9) for rule 16, the following rule shall be substituted, namely :-

**"16. Time-limit for presentation.-**

(1) The Registering Officer shall also ascertain whether the presentation of the document has been made within the time prescribed under section 23, 23-A, 24 and 26 of the Act and if the document is presented after the period prescribed under section 23, 23-A or 24 of the Act, the Registering Officer shall inform the executants of the fine to be paid due to delay, based on duration of delay as per the rule and the last date up to which the document can be registered with payment of fine as per rule.

(2) If the executants pay the necessary fine within the time limit prescribed, the Registering Officer shall proceed to register the document as per the provisions of the Act or refuse registration, if the fine is not paid within the maximum time period permissible under the Act."

(10) in rule 18, for sub-rule (2), the following sub-rule shall be substituted, namely :-

"(2) Every document presented for registration under this rule in the case of land shall be accompanied by a copy of the map prepared under section 107 of the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959) and a copy of a pre-mutation sketch prepared under the provisions of the said Code or in the case of a building, a copy of the layout plan and building plan approved by the Town and Country Planning Authority or Municipal Body, as the case may be, or a self attested sketch of the property, if the above is not available."

(11) in rule 19,-

(i) for clause (e), the following clause shall be substituted, namely :-

"(e) a document is not presented along with self-attested certificate mentioned in Form 8 of Appendix-C certifying that description of the property is correct;"

(ii) for clause (l), the following clause shall be substituted, namely :-

"(l) a document related to sale or purchase of immovable property that does not contain the Permanent Account Number of seller and purchaser issued by the Income Tax Department or does not enclose the Form 60 or 61, as required, under the Income Tax Act, 1961 (43 of 1961);"

(iii) for clause (m), the following clause shall be substituted, namely :-

- "(m) a document required to be registered under the provisions of section 17 of the Act pertaining to agricultural land, which is not presented along with the Bhoo Adhikar evam Rin Pustika as required under the provisions of the Madhya Pradesh Land Revenue Code, 1959 (No. 20 of 1959) or its number is not mentioned in the document;";
- (iv) for clause (o), the following clause shall be substituted, namely :-
- "(o) a non-testamentary document relating to immovable property chargeable with stamp duty as per its market value that does not contain at least three pictures from three different angles through SAMPADA or an electronic process as prescribed by the Inspector General of Registration for the purposes of identification of the subject matter property;";
- (v) in clause (q),-
- (a) for the word "photocopies", the word "copies" shall be substituted;
- (b) in clause (q), for the full stop, the colon shall be substituted and thereafter the following proviso shall be added, namely :-
- "Provided that where the executants, claimants and witness authenticate themselves through Aadhaar authentication process of UIDAI,

it shall not be mandatory to present copies of the above documents;";

- (vi) for clause (s), the following clause shall be substituted, namely:-

"(s) a document, being a sale or lease deed in which either the executant or the claimant is a builder, by whatever name called, that does not mention in Goods and Services Tax Identification Number (GSTIN) as required under the Goods and Services Tax Act, 2017 (12 of 2017) by the builder for sale or lease of building or part of building and in case of real estate projects requiring registration under the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the document doesn't mention the registration number granted under the Madhya Pradesh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017;";

- (viii) in clause (x), for sub-clause (vi), the following sub-clause shall be substituted, namely:-

"(vi) certificate of being abadi land issued by the Secretary of Panchayat or Plot Identification number as per the land records prepared under Madhya Pradesh Land Record Code, 1959 (No. 20 of 1959), in case the property is situated in rural abadi:

Provided that where details of the property are taken from the "Data Custodian" in an

electronic form through SAMPADA, it may not be mandatory to present the above documents."

(12) after rule 19, the following rule shall be added, namely :-

**"19A. Return of documents presented through V-CIP.-** In addition to the grounds for returning documents under these rules, the Registering Officer may return a document presented through Video Based Customer Identification Process mode, if he finds that the identity of the parties cannot be established to his satisfaction."

(13) for rule 20, the following rule shall be substituted, namely :-

**"20. (1)** In the cases referred to in rule 19 and 19A above, an endorsement shall be made on the document as mentioned in Form 2 of Appendix A.

(2) The document returned under these rules shall be presented back for registration after making necessary amendments or corrections if any within a period of 30 days from the date of return of the document."

(14) rule 21 shall be omitted.

(15) for rule 26, the following rule, shall be substituted, namely :-

**"26. Method of Identification.-** The Registering Officer shall personally inquire into the identity of persons not previously known to him, who appear before him through any of the mode provided under these rules, in connection with the documents presented for registration or for the authentication of power-of-attorney under section 33 of the Act and shall also

require identification of such person by the evidence of witnesses:

Provided that where the identity of a person is established using Aadhaar authentication service of UIDAI, identification by evidence of witnesses may not be required.”.

(16) after rule 26, the following rule shall be inserted, namely :-

**"26A.** Any person presenting a document for registration may utilize the Aadhaar e-KYC Service of UIDAI and e-Sign service, as prescribed by CCA to fulfill the requirement for photograph, thumb impression and signature under section 32-A of the Act, in accordance with these rules.”.

(17) for rule 32, the following rule shall be substituted, namely :-

**"32. Form and mode of recording certificate of registration.-**

(1) For documents that are registered through SAMPADA, the Registering Officer shall record on it the certificate of registration as mentioned in Form 7 of Appendix A through an electronic process.

(2) For those documents for which registration was initiated before 1<sup>st</sup> day of August, 2015, but registration is still pending, the Registering Officer shall record on them, the certificate of registration as mentioned in Form 7 of Appendix A with seal and signature of the Registering Officer and shall bear the date of the day on which it was written, that is to say, of the day, on which registration became complete.”.

(18) for rule 33, the following rule shall be substituted, namely :-

**"33. Time for levying fees and fines.-** The fees leviable for the registration of a document shall be calculated in SAMPADA and payment of the same shall be made on presentation of the document for registration."

(19) for rule 34, the following rule shall be substituted, namely :-

**"34.** When registration is refused after giving parties a reasonable opportunity of being heard, an order of refusal with the reasons therefore shall thereupon be recorded by the Registering Officer in Book 2 (Form 2 of Appendix B). On the document only the words "Registration refused", with the date and signature of the registering officer and the title of his office, shall be endorsed."

(20) in rule 35, after clause (o), the following clauses shall be added, namely :-

"(p) if the photograph captured through SAMPADA is not in conformity with the property identified through the system;

(q) if the photograph of the transacting parties received from authentication system such as UIDAI etc. and photograph captured through SAMPADA are not in conformity with each other."

(21) for rule 38, the following rule shall be substituted, namely:-

**"38.** If the Registrar directs the registration of the instrument a copy of the order shall be sent without unnecessary delay to the Sub-Registrar concerned."

(22) rule 39 shall be omitted.

(23) in rule 40, the note shall be omitted.

(24) for rule 43, the following rule shall be substituted, namely :-

**"43.** The order of the Registrar shall be recorded and communicated in the same way as an order on an appeal."

(25) for rule 46, the following rule shall be substituted, namely :-

**"46.** After registration of the document has been done, delivery of the registered document in an electronic form shall be made instantly to the party concerned."

(26) rule 46A and 48 shall be omitted.

(27) in rule 49, for the full stop at the end, the colon shall be substituted and thereafter the following proviso shall be added, namely :-

"Provided that online presentation of the documents under this rule shall be done as per the process prescribed by the Inspector General of Registration."

(28) rule 50 shall be omitted.

(29) in rule 53, for the full stop, the colon shall be substituted and thereafter the following proviso shall be added, namely:-

"Provided that where e-filing of documents is done, the memoranda shall bear the name of the dispatching officer, his designation, office and signature and shall be done as per the process prescribed by the Inspector General of Registration."



(30) for rule 61, the following rule shall be substituted, namely :-

**"61. Cancellation or amendment of registered document by another registered document.-**

(1) When executants intend to cancel or amend a registered document, they shall present for registration, a new document containing details of the cancellation or amendment being done and the details of the document which is being modified or cancelled.

(2) The Registering Officer after registering the document shall make an endorsement to that effect on the document in which amendment or of which cancellation has been done."

(31) in rule 63, for the full stop at the end, the colon shall be substituted and thereafter the following proviso shall be added, namely:-

"Provided that for the documents registered electronically, the procedure shall be followed in SAMPADA as prescribed by the Inspector General of Registration."

(32) in rule 64, for the full stop, the colon shall be substituted and thereafter the following proviso shall be added, namely:-

"Provided that for the documents registered electronically, the procedure shall be followed in SAMPADA as prescribed by the Inspector General of Registration."

(33) after rule 91, the following rule shall be added, namely :-

**"91A.Preservation of records in.-**

(1) The record mentioned in rule 91 may also be converted into electronic format and preserved in a

manner as may be prescribed by the Inspector General of Registration.

- (2) Certified copies of these documents may be provided on application and for the purpose, these records shall be treated on par with the certified copies issued from physical office record:

Provided that where an applicant who has been issued certified copy under this rule, desires to obtain a certified copy from physical office record, wherever available, the same shall be made available to the applicant on payment of fees, as may be prescribed by the State Government.”.

- (34) after rule 146, Part-III and the rules thereunder shall be added, namely :-

### **"Part –III**

#### **Provisions for Electronic Identity Verification and Electronic Registration of Documents**

#### **147. Validity of Aadhaar authentication or Aadhaar e-KYC services or another process, as may be prescribed by the Inspector General of Registration for purposes of registration of documents.-**

- (1) Any person presenting a document for registration under section 32 of the Act or appearing before the Registering Officer for the purposes of section 34 or being examined as per sub-section (2) of section 35 of the Act may utilize the Aadhaar authentication or Aadhaar e-KYC services or another process, as may be prescribed by the

Inspector General of Registration to fulfil the requirements under the relevant sections of the Act in accordance with these rules.

(2) The following procedure shall be adopted by the Registering Officer where the option of Aadhaar authentication or Aadhaar e-KYC is utilized by the persons presenting the document, namely:-

(a) authentication or e-KYC shall be carried out based on the process prescribed by UIDAI and the response received shall be recorded electronically in SAMPADA and shared with the persons presenting the document;

(b) based on the response received, the Registering Officer shall take decision as to whether requirements under the relevant sections of the Act have been fulfilled and further proceeds to decide on the registration of the document.

(3) For the purpose of these rules, it shall be considered that the information generated through Aadhaar authentication service or Aadhaar e-KYC service or another process, as may be prescribed by the Inspector General of Registration shall be deemed to fulfill the requirements of capture of photograph, thumb impression, signature to the document and identification of the executant under the section 32-A read with clause (b) of sub-section (3) of section 34.

- (4) It shall not be necessary to establish identity of a person through examination of witnesses, if process laid down in these rules is adopted.

**148. Mode for registration of documents.-**

- (1) After a document is submitted for registration through SAMPADA, it may be registered by one of the following modes, namely:-
- (a) office visit based mode;
  - (b) interactive V-CIP mode; and
  - (c) non-interactive V-CIP mode.
- (2) The State Government shall notify the different types of documents that may be registered through the different modes of registration.

**149. Procedure for office visit based mode of Registration.-**

- (1) After a document for registration is submitted through SAMPADA, the concerned persons presenting the document shall appear before the Registering Officer at the designated time and date.
- (2) The Registering Officer shall proceed to verify the identity of the persons as provided under these rules, check whether the document satisfies the requirement for registration and may,-
- (a) register the document and provide an electronic copy of the registered document to the concerned party instantly in a manner as

may be prescribed by the Inspector General of Registration;

- (b) impound or return or refuse registration of the document if the document, does not fulfil the requirements, as the case may be, as given under these rules and instantly inform the concerned parties of the decision taken in a manner, as may be prescribed by the Inspector General of Registration.

**150. Procedure for Interactive V-CIP mode of Registration.-**

- (1) After a document for registration is submitted through SAMPADA, the concerned persons presenting the document shall appear before the registering officer via a V-CIP procedure provided in SAMPADA at the designated date and time.
- (2) The Registering Officer shall proceed to verify the identity of the persons through Aadhaar authentication of UIDAI and V-CIP process in SAMPADA, check whether the document satisfies the requirement for registration and may,-
  - (a) register the document and provide an electronic copy of the registered document to the concerned parties instantly in a manner, as may be prescribed by the Inspector General of Registration;

- (b) impound, return or refuse registration of the document if the document does not fulfill the requirements as the case may be as given under these rules and instantly inform the persons of the decision taken in a manner, as may be prescribed by the Inspector General of Registration:

Provided that where the Registering Officer is unable to verify the details required for registration and establishment of identity of the person through V-CIP process, he shall direct the persons to appear for another V-CIP session or to get the document registered through the office visit based mode and on their appearance before the Registering Officer, he shall proceed to decide on registration of the document under these rules, as may be prescribed by the Inspector General of Registration.

- (3) for the purpose of registration of documents under this rule-
  - (a) every party shall be responsible for cross verification of the other parties and it shall be considered that the parties are known to each other and have confirmed that each party has valid authority and right to execute the document;

- (b) appending electronic signature to the document by the parties shall fulfil the requirements for executing, accepting and admitting the document.

**151. Procedure for Non-interactive V-CIP mode of registration.-**

- (1) After document for registration is submitted through SAMPADA, the persons presenting the document shall first undergo V-CIP process and record a video, in which they shall admit execution of the documents through a procedure provided in SAMPADA, as prescribed by the Inspector General of Registration.
- (2) On such presentation of the document, it shall be assigned to a Registering Officer who shall proceed to view the contents of the video as to whether parties have been properly identified and admitted to execution of the document based on the V-CIP process of SAMPADA and Aadhaar based authentication process of UIDAI or another process, as may be prescribed by the Inspector General of Registration, ascertain whether the document satisfies the requirement for registration and may,-
  - (a) register the document and provide an electronic copy of the registered document to the persons instantly in a manner as may be

prescribed by the Inspector General of Registration;

- (b) impound, return or refuse registration of the document, if the document does not fulfil the requirements, as the case may be, as given under these rules and instantly inform the persons of the decisions taken in a manner as may be prescribed by the Inspector General of Registration:

Provided that where the Registering Officer is unable to verify the details from the video submitted under this sub-rule, he shall direct the persons to get the document registered through the office visit or interactive V-CIP based modes for registration and on their appearance before the Registering Officer, he shall proceed to decide on registration of the document under these rules.

- (3) Presentation of documents for registration may be done on any day and time, but the examination of the documents by the Registering Officer and decision on registration may be done during the working hours of the registration office:

Provided that the Registering Officer shall preferably take decision on registering the document under this mode on the same day and



not later than two working days from the date of its presentation.

(4) For the purpose of registration of documents under this rule,-

- (a) every party shall be responsible for cross verification of the other parties and it shall be considered that the parties are known to each other and have confirmed that each party has valid authority and right to execute the document;
- (b) appending electronic signature to the document by the parties shall fulfill the requirements for executing, accepting and admitting the document.

**152. Cyber Registration Office.**-The State Government may, notify the establishment of a cyber registration office to function as the registration office and further,-

- (a) post Registrar and Sub-Registrars in the office and assign them charge of districts and sub-districts, as may be notified;
- (b) notify the type of documents that may be registered by officers posted in the office and the modes of registration of the documents;
- (c) issue instructions to enable smooth functioning of these offices."

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,

VANDNA SHARMA, Dy. Secy.